

# **Règlement d'attribution des logements de** **l'A.I.S. « Les Trois Pommiers »**

## **Article 1 - Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par l'A.I.S. « Les Trois Pommiers » à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

## **Article 2 - Conditions d'admission générales au registre des candidats-locataires**

Pour pouvoir être inscrit au registre des candidats-locataires :

- 1.) Le candidat doit être soit majeur, soit mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.  
(Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de 18 ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS).
- 2.) Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.
- 3.) Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs au seuil admissible des logements sociaux.

## **Article 3 - Conditions d'admission spécifiques au registre des candidats-locataires**

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat qui souhaite se voir attribuer un logement adapté aux personnes à mobilité réduite doit fournir la preuve de son handicap.

## **Article 4 - Demande de logement**

§ 1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles suivantes :  
La demande est introduite au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de l'A.I.S. ou sur demande. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage. Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

- 1° une photocopie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage
- 2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale
- 3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente
- 4° une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement
- 5° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage

§ 2. La candidature est adressée à l'A.I.S. par courrier ou par mail. Le cachet de la poste ou la date du mail font loi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les 15 jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'A.I.S. indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de 15 jours ouvrables pour compléter son dossier.

§ 3. L'A.I.S. dispose d'un délai de 15 jours ouvrables à partir du jour où le dossier est complet pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision dûment motivée au candidat. Si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§ 4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de 2 mois toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée. Il confirme, à la demande de l'A.I.S., sa candidature annuellement dans les 30 jours de la date anniversaire de son inscription par courrier ou par mail. A défaut, il sera radié du registre.

### **Article 5 - Registre**

§ 1. Conformément à l'article 27 §1<sup>er</sup> du Code, l'A.I.S. tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ses logements. Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap.

2° le cas échéant, le logement attribué

3° le cas échéant, l'adresse

4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution

5° le cas échéant, le motif de radiation du registre.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais. Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'organe de gestion de l'opérateur et au fonctionnaire délégué.

§ 2. Le registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement bruxellois.

### **Article 6 - Caractère adapté du logement**

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage telles qu'actées dans une décision judiciaire ou une convention.

### **Article 7 - Procédure d'attribution du logement**

§ 1. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'A.I.S. doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter par téléphone ou par courrier le demandeur figurant au registre dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui est le mieux classé en vertu du présent article.

Ce contact peut également être fait par courrier électronique pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entretemps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Lors de ce contact, les informations suivantes sont transmises au demandeur :

- l'adresse, la disponibilité et le type de logement concerné
- le loyer qui sera demandé
- le montant des éventuelles charges locatives fixes
- les modalités de visite du bien (date, heure et lieu de rendez-vous)
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles le demandeur peut manifester son accord pour la prise en location du logement
- l'ordre de classement du demandeur
- le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci
- les règles et les critères d'attribution du logement (le courrier reproduit intégralement le texte du règlement d'attribution adopté)

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, l'A.I.S. attribue le logement au candidat-locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé dans les formes et délais prévus une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1<sup>er</sup>.

§ 3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique éventuellement pondéré sur la base des critères fixés par le présent règlement d'attribution, des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

§ 4. Les logements de l'A.I.S. « Les Trois Pommiers » font partie intégrante du projet d'accueil intergénérationnel développé par l'ASBL.

L'ordre chronologique d'attribution des logements peut dès lors être pondéré par les critères spécifiques suivants :

- Le(a) candidat(e)-locataire âgé(e) de plus de 65 ans (5 points)
- La famille monoparentale ou femme seule enceinte (3 points)
- La famille avec un membre souffrant d'un handicap (2 points)
- L'ancienneté (1 point à la date anniversaire de l'inscription dans le registre)

L'ordre chronologique départage les candidats dont la demande a obtenu le même nombre de points.

§ 5. Conformément à l'article 30 § 3 du Code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§ 6. L'A.I.S. notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1<sup>er</sup> les motifs de non-attribution et les informe des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

### **Article 8 - Refus d'un logement**

Le candidat-locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage.

2° un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat-locataire.

3° un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 10 § 2, 3° eu égard à la composition du ménage.

Le candidat-locataire est tenu de fournir à l'A.I.S. les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

### **Article 9 - Dérogations**

L'A.I.S. ne peut déroger au règlement d'attribution que dans les cas suivants :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2 §2 de l'arrêté

2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême

3° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées

4° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques

5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation

Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du registre.

### **Article 10 - Mutations**

Le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un autre logement plus adapté. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction de sa taille et de sa spécificité.

### **Article 11 - Recours**

§ 1. Le recours en réformation visé par l'article 32 §2 du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire en ce compris une décision d'irrecevabilité.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée et indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois. Il confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

§ 3. Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

### **Article 12 – Bail**

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.